

DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE DE CARROUGES

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA RÉVISION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT AVIS ET CONCLUSIONS

TA n° E17000074 /14 du 11 août 2017
Arrêté municipal du 14 septembre 2017



ENQUETE PUBLIQUE
du 17 octobre 2017 au 20 novembre 2017

Pierre VIGOR
Commissaire Enquêteur

Les conclusions sont indépendantes et doivent être considérées comme séparées. Elles ne sont reliées au rapport que dans un souci pratique de présentation, afin d'éviter qu'un document ne s'égare.



	Page
1. Généralités	4
1.1. Préambule.....	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Caractéristiques de la commune.....	4
1.4. Cadre juridique.....	5
1.5. Objectifs de la révision.....	6
1.6. Diagnostic communal.....	6
1.6.1. Démographie et habitat.....	6
1.6.2. Economie.....	7
1.6.3. Activité commerciale.....	7
1.6.4. Activité artisanale.....	7
1.6.5. Activité agricole.....	7
1.6.6. Activité touristique.....	7
1.7. Composition du dossier.....	7
1.7.1. Analyse du contenu du dossier.....	8
1.7.1.1. Le rapport de présentation.....	8
1.7.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD).....	9
1.7.1.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	12
1.7.1.4. Règlement.....	14
1.7.1.5. Documents graphiques des zones du PLU.....	16
1.7.1.6. Les annexes informatives.....	18
1.8. Différents risques et contraintes.....	18
1.8.1. Compatibilité avec les contraintes supra communales.....	18
1.8.2. Risques naturels.....	18
1.8.3. Risques technologiques.....	19
1.9. Biodiversité.....	19
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	21
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	21

2.2. Réception du dossier.....	21
2.3. Réunion de travail en mairie.....	21
2.4. Visa des pièces du dossier.....	22
2.5. Complétude du dossier.....	22
2.6. Modalités de l'enquête.....	22
2.6.1. Durée de l'enquête.....	22
2.6.2. Le registre dématérialisé.....	22
2.6.3. Organisation des permanences.....	23
2.7. Visite des lieux.....	23
2.8. Information effective du public.....	23
2.8.1. Publicité légale dans la presse.....	23
2.8.2. Affichage en mairie.....	23
2.8.3. Publicité élargie.....	23
2.9. Réunion publique.....	24
2.10. Incidents relevés au cours de l'enquête.....	24
2.11. Clôture de l'enquête.....	24
2.12. Procès-verbal de synthèse des observations.....	24
2.13. Mémoire en réponse.....	24
2.14. Relation comptable des observations.....	24
2.15. Registre dématérialisé.....	24
2.16. Courriers adressés aux Personnes Publiques Associées	25
3. Examen des observations.....	26
3.1. Observations du Commissaire Enquêteur.....	26
3.2. Observations des Personnes Publiques Associées.....	28
3.3. Observations du Public.....	35
4. Conclusions et avis du Commissaire enquêteur.....	38
5. Annexes.....	44

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Une enquête publique a entre autres pour objet de permettre au public de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions, les analyses effectuées et les avis exprimés contribuant à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, pour délibération.

1.2. Objet de l'enquête

Par délibération du 02 février 2015 (*Annexe I*), en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de Carrouges, compétent en matière d'urbanisme, a prescrit la révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, devenu obsolète.

En effet les orientations générales du PLU actuel, approuvé le 23 décembre 2006, ne correspondent plus aux exigences futures de la commune dont les objectifs ont évolué, pour permettre la mise en œuvre du projet.

De plus, il est apparu nécessaire de tenir compte également des changements importants intervenus dans les lois qui concernent l'environnement et l'urbanisme, mais aussi par la prise en compte des nouvelles réalités communales.

Cette procédure, opposable aux tiers, permettra de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

1.3. Caractéristiques de la commune

La commune de Carrouges se situe au sud du département de l'Orne, en limite du département de la Mayenne, à 25 km d'Alençon et à 19 km de la Ferté Macé.

Elle dépend administrativement du canton de Magny le Désert et adhère à la Communauté de Communes du Pays Fertois et du Bocage Carrougien regroupant dix-neuf communes pour 5.192 habitants.

Son territoire, d'une superficie de 858 hectares, limitrophe de sept communes de faible importance, est desservi et traversé par sept routes départementales.

Son relief accidenté se compose de divers vallonnements bocagers verdoyants où l'occupation des sols est constituée majoritairement par des espaces agricoles destinés à l'élevage et aux cultures fourragères et céréalières.

Le chevelu hydraulique est dense, il est représenté en limite de commune au sud et à l'ouest par la rivière l'Udon et ses affluents et au nord-est par le ruisseau du Bois Landry. De nombreux étangs, plans d'eau et mares sont également présents.

Le bourg occupe une ligne de crête sur 1 km à une altitude de plus de 360 m NGF. Ce point haut permet de découvrir au sud, un vaste plateau incliné et ondulé, avec vue remarquable sur le château de Carrouges, au nord apparaît la plaine d'Argentan.

Il présente une harmonie d'ensemble avec de belles qualités architecturales datant du début de siècle dernier. Le bâti traditionnel de la région est construit en granit ou plus rarement en moellons.

Son urbanisation s'est amplifiée depuis quelques années par la construction de lotissements de petite taille s'appuyant en bordure du bâti ancien.

Le bâti des hameaux est occupé en partie par des exploitants agricoles, certains corps de ferme vacants ont changé de destination et transformés en résidences principales ou résidences secondaires, ce qui, d'après le dossier, n'est pas sans générer des problèmes de cohabitation entre ces différents usagers.

La commune de Carrouges offre un bassin de vie aussi complet que possible, où les habitants disposent de la majorité des équipements publics et privés et des services dont ils ont besoin habituellement.

1.4. Cadre juridique

- ♦ Code l'urbanisme articles: L101-1 à L101-2, L153-19 et suivants, L104-2, L151-1 à L151-48, L161-19 et suivants, R151-1 à R151-43 et (L133-1 à L133-5 et R153-22 concernant l'envoi des modifications du PLU sur le portail national).
- ♦ Code de l'environnement article L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.
- ♦ Loi 83.630 du 12/07/1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.
- ♦ Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- ♦ Loi n° 201-788 du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II) et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

Au regard de ces éléments, les PLU doivent aujourd'hui contribuer à répondre aux grands défis suivants:

- L'adaptation au changement climatique par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacement;
- La maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact;
- La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même;
- L'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration ou la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues);
- La conception d'un urbanisme plus global en harmonisant les documents d'orientations et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération;
- Le développement des communications numériques;
- Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers;
- Limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé;

1.5. Objectifs de la révision

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants:

Plus amplement détaillées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, les orientations générales d'aménagement de la commune de Carrouges qui caractérisent le projet du PLU, visent à:

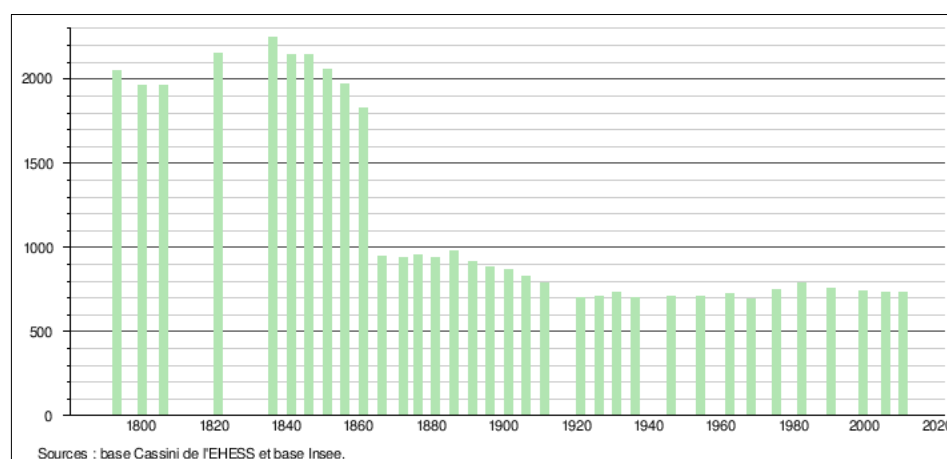
- Mettre en conformité le PLU avec la loi grenelle de l'environnement
- Aménager le quartier de la Voie de la Dame
- Réhabiliter les sites existants
- Harmoniser les zones
- Sécuriser les zones piétonnes dans l'ensemble des zones à urbaniser

1.6. Diagnostic communal

1.6.1. Démographie et habitat

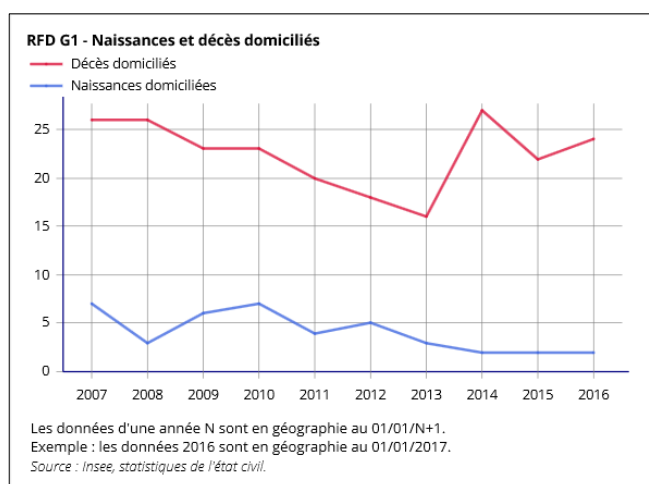
Carrouges compte 727 habitants correspondant à 296 ménages au dernier recensement. La croissance démographique stagne depuis 2000. L'évolution de la répartition par tranche d'âge fait apparaître une diminution des 15 – 59 ans. A l'inverse, les personnes de plus de 60 ans représente plus de 41% de la population. Ce vieillissement est dû par la présence d'une structure d'accueil de personnes âgées dont la capacité a augmenté entre 2006 et 2011.

Histogramme de l'évolution démographique



Le graphique ci-contre fait apparaître une natalité largement inférieure à la mortalité, avec une courbe qui s'infléchit depuis 2010.

La commune devra donc s'engager à une politique volontaire afin d'accueillir de jeunes ménages sur son territoire.



De l'étude effectuée sur la commune, il apparaît que l'évolution du parc de logements (2009: 361, 2014: 375) est contraire à l'évolution de la population. L'attrait des pavillons est lié au niveau du confort supérieur au bâti ancien pour un prix de revient souvent inférieur par rapport aux logements anciens. Les demandes proviennent aussi bien des jeunes ménages actifs qui souhaitent un aménagement personnalisé, que les personnes âgées désirant des constructions de plain-pied dans le bourg qui dispose d'équipements publics et privés et des services.

1.6.2. Economie

Carrouges un pôle de services de proximité selon le développement ci-dessous:

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	97	100	58	31	4	3	11
Agriculture	10	10,3	6	4	0	0	0
Industrie	4	4,1	3	1	0	0	0
Construction	10	10,3	5	4	1	0	0
Commerce, transports, services divers	41	42,3	22	17	1	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	32	33	22	5	2	2	11

1.6.3. Activité commerciale

L'activité commerciale est très présente dans le bourg et constitue un pôle de services de proximité disposant d'une quarantaine de commerces et services

1.6.4. Activité artisanale

Est concentrée sur les zones d'activités route d'Argentan et route de la Ferté Macé

1.6.5. Activité agricole

Carrouges se situe dans une région agricole liée à l'élevage de bovins et à la culture fourragère et céréalière. En 2010, la surface agricole utile (SAU) était de 567 hectares.

La moyenne des exploitations agricoles est passée de 33 hectares à 52 hectares par unité exploitée, du fait de la modernisation de cette activité qui a entraîné aussi une diminution du nombre de la population agricole. Cette restructuration des exploitations se traduit par une diminution du nombre d'exploitations: 28 en 1988 contre 6 en 2014 et du personnel: 28 en 1988 et 9 en 2014.

1.6.6. Activité touristique

La commune possède des atouts touristiques importants par la présence sur son territoire d'un château et son parc, l'église et par son patrimoine naturel: l'Udon, la forêt d'Ecouves et le GR 22 (Paris – le Mont Saint Michel).

La capacité d'accueil touristique: 10 lits disponibles à l'hôtel – deux gîtes et dix emplacements de camping ouverts pendant la période estivale.

1.7. Composition du dossier

Le dossier est constitué par le bureau d'études:

HABITAT AMENAGEMENT TERRITOIRE

i n H a r i

81 Grande rue 61000 ALENCON

Se compose de:

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Règlements graphiques au 1/2000 et au 1/5000
- Arrêté Préfectoral su 25 août 2017 portant dérogation à urbanisation en dehors d'un SCOT
- Servitudes d'utilité publique
- Réseau d'eau potable
- Réseaux eaux usées

1.7.1. Analyse du contenu du dossier

1.7.1.1. Le rapport de présentation

Le PLU comporte, de la même manière que les anciens POS, un rapport de présentation dont l'objet est d'établir un diagnostic des prévisions économiques et démographiques de la commune et des besoins, d'analyser l'état initial de l'environnement et d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le rapport de présentation doit également expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, et expose les motifs de cette délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées et des opérations d'aménagement. Il motive les atteintes au droit de propriété (limitations apportées par le règlement à l'utilisation du sol, interdictions de construire dans les périmètres susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement global).

En ce sens, le zonage et les prescriptions réglementaires du PLU sont expliqués, justifiés et motivés.

En l'occurrence, ce document de 264 pages expose le diagnostic, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Outre une analyse complète du milieu physique de l'environnement naturel, du paysage et de la mixité du bâti, il apparaît que le diagnostic territorial présente l'ensemble des éléments influant sur le développement communal.

Ce document comprend en début de dossier, un résumé non technique prévu par l'article R153-2.7 résumant en 12 pages, le contenu des pièces du rapport de présentation ainsi que la méthodologie expliquant la manière dont l'évaluation a été faite. Il constitue la synthèse du rapport environnemental et permet au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme.

Ce dossier se divise en quatre parties:

- ♦ La première expose un diagnostic de la situation actuelle de la commune dans les principaux domaines: les données démographiques, les logements, l'habitat, l'économie (activités industrielles et agricoles) et les équipements d'infrastructures (voies et réseaux), le développement économique et les équipements et les services.
- ♦ La deuxième fait l'état initial de l'environnement physique et biologique, la gestion des ressources et du patrimoine naturel, paysage, pollutions et risques.

Différentes servitudes sont énoncées et principalement, les servitudes relatives à la protection des monuments historiques concernent le château de Carrouges et ses abords – débord du périmètre de protection de l'église Sainte Marguerite – de la chapelle du Chapitre et de son bâtiment.

- ♦ La partie 3 explicite les choix et justifications qui ont été retenus pour l'élaboration du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ La partie 4 analyse les incidences du projet sur le réseau Natura 2000 et du projet Plu ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement.
- ♦ La partie 5 évalue l'incidence des orientations retenues sur l'environnement et propose sous forme de tableau une série d'indicateurs de suivi.

***Le Commissaire enquêteur:** Ce document, très illustré, correspond à une analyse très détaillée de la situation communale préalablement à la tenue de l'enquête publique.*

Il prend bien en compte les prescriptions du Code de l'Urbanisme. Au vu du diagnostic établi, les objectifs communaux d'évolution de Carrouges ont été définis dans la délibération du 02 février 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et sont retraduits par le biais des orientations générales du PADD ainsi que par les orientations d'aménagement et de programmation.

La lecture du rapport de présentation permet d'avoir une vision globale des principales caractéristiques de cette commune.

1.7.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Ce document, "clé de voûte" du PLU, décrit les grandes orientations du projet politique de la commune et constitue un élément incontournable de l'expression de la volonté des élus et son analyse compose un référentiel indispensable à l'appréciation de la cohérence des dispositions contenues dans le PLU.

Le PADD définit quatre grandes orientations qui sont elles mêmes déclinées en un certain nombre d'objectifs:

I. Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

a. Renforcer la centralité et l'identité du centre bourg

- ✖ Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques
- ✖ Développer une offre résidentielle au contact de la zone agglomérée (secteurs des Chalaines, site de la Gendarmerie)
- ✖ Organiser les zones d'urbanisation futures à l'Ouest de l'agglomération: Favoriser à moyen terme des zones sur le site à requalifier des Champs Chalaines et en continuité de la zone agglomérée
- ✖ Favoriser le développement d'une zone de mixité urbaine au contact des équipements scolaires
- ✖ Favoriser uniquement la réhabilitation du bâti existant sur le hameau de l'Augrumière
- ✖ Permettre l'extension et annexes aux habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles

b. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les élus souhaitent prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec les besoins recensés. La commune s'est fixée un objectif modeste et réaliste d'atteindre 750 habitants dans les dix prochaines années soit 20 habitants supplémentaires.

Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être au minimum de 55 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2016-2026 (base 2015: 715 habitants). (2, 45 personnes par ménage). (295 résidences principales)	Besoins en résidences principales (base: 2,10 personnes par ménage)
Scénario 3 : Augmentation (20 habitants supplémentaires soit 735 habitants en 2025) (moyenne de 0,2 %/an)	350 résidences principales en 2026 soit 55 supplémentaires par rapport à la situation de 2016 (5 à 6 par an)

- ✖ Mobiliser le potentiel foncier diffus et groupé sur la zone agglomérée. Surface disponibles dans les interstices dans la zone agglomérée (1 ha environ, logements vacants et changement de destination sur bâti existant dans les écarts).
- ✖ Mobiliser le parc de logements vacants et favoriser les changements de destination sur le bâti existant sur les écarts.

Estimation des besoins réels en surface (objectif démographique en 2026: 750 habitants)

- 33 résidences principales (moyenne 600m²) **pour 2, 37 ha.**

c. Adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs

- ✖ Favoriser l'installation du haut débit sur les zones à urbaniser.
- ✖ Définir des zones d'urbanisation futures raccordables à l'assainissement collectif;
- ✖ Planifier l'urbanisation en fonction de la programmation des équipements nécessaires;
- ✖ Développer des espaces verts récréatifs au cœur de la zone agglomérée.

d. Améliorer et sécuriser les circulations

- ✖ Entrée ville – contournement centre bourg – valoriser les venelles et chemins de randonnée.

II. Promouvoir un développement économique durable et conforter le pôle de services de Carrouges

a. Affirmer le centre bourg comme pôle de proximité

- ✖ Maintenir et dynamiser la structure commerciale organisée dans le bourg;
- ✖ Accueillir les nouveaux habitants en priorité au niveau du centre bourg, en privilégiant la proximité avec les équipements, les commerces et les services;
- ✖ Améliorer le cadre de vie des habitants: (Préserver le centre ancien et la qualité de l'architecture).

b. Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole

- ✖ Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles en interdisant la création de zones constructibles à proximité;
- ✖ Préserver les espaces agricoles présentant un fort potentiel agronomique.

c. Conforter le développement économique sur la zone d'activité existante

- ✖ Conserver uniquement les capacités d'accueil de la zone d'activité route d'Argentan.

d. Affirmer la vocation touristique du territoire: développer et diversifier l'offre touristique

- ✖ Maintenir et renforcer l'offre touristique par la préservation du cadre de vie et préservation des entités paysagères remarquables;
- ✖ Permettre le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole (gîtes, chambre d'hôtes, vente de produits à la ferme);
- ✖ Conserver la vocation touristique et d'animation du site du champ de foire;
- ✖ Créer une aire de camping-car au contact de la zone agglomérée.

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

a. Préserver le patrimoine bâti

- ✖ Du centre ancien et du hameau de l'Augrumière.
- ✖ Identifier les monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural;

Le règlement du PLU déterminera des mesures de protection des sites et bâtiments concernés.

- ✖ Identifier des ensembles bâtis situés sur les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination ;

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

- ✖ Mise en valeur des paysages sensibles (*cônes de vue sur le Château, espaces boisés, coteaux nord de l'agglomération*);
- ✖ Protéger les haies fonctionnelles le long des chemins, des ruisseaux (rôle épurateur), des fortes pentes (rôle antiérosif), des corridors écologiques (déplacement faune), bois, bosquets;
- ✖ Protéger certains boisements et vergers au titre des espaces boisés classés;
- ✖ Mise en place d'un aménagement paysager sur les parcelles retenues constructibles;
- ✖ Préserver et remise en état des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité;
- ✖ Préserver le patrimoine lié à l'eau: pérennité de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau ainsi que les milieux humides associés aux cours d'eau, plans d'eau constitutifs de la trame bleue, protection des ripisylves.

IV. Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et aux constructions

a. Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain

- ✖ Promouvoir l'implantation du bâti en fonction des apports solaires;
- ✖ Promouvoir le traitement des eaux pluviales: récupération/ infiltration à la parcelle ;
- ✖ Développer les énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques;
- ✖ Encourager la plantation d'essences locales favorables à la lutte contre la pollution.

b. Optimiser la gestion des ressources

- ✖ Raccordement obligatoire des zones d'urbanisation future au réseau d'assainissement collectif;
- ✖ Encourager à préserver et à utiliser des essences locales qui contribuent à la diversité faunistique et floristique;

c. Prendre en compte les risques et nuisances

- ✖ Classer en zone non constructible les espaces soumis au risque inondation ou au risque chutes de blocs
- ✖ Interdire le développement de l'habitat à proximité des installations classées et exploitations agricoles.

Le Commissaire enquêteur: Le PADD de Carrouges, bien qu'ambitieux, est clair et pédagogique. Il contribue à faire comprendre au public les caractéristiques essentielles du futur développement de la commune qui sont résumées dans les quatre orientations retenues pour cerner le territoire à venir. Il se veut la traduction d'une volonté de construire un juste équilibre entre la préservation de l'environnement, le développement économique et le développement social et culturel.

Il s'inscrit dans une logique de faible consommation d'espaces nouveaux qui seraient dédiés à l'urbanisation, grâce à une volonté politique de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain déjà constitué.

Le PADD de Carrouges est ainsi conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme et à la loi ENE de 2010 (engagement national pour l'environnement).

1.7.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au delà du PADD, le projet de PLU, comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics sur certains secteurs qu'ils caractérisent ou identifient (immeubles, îlots, quartiers, secteurs à restructurer, à restaurer ou réhabiliter, espaces ayant une fonction de centralité à préserver, à développer ou à créer), des projets particuliers:

- Mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, à les développer ou en créer de nouveaux,
- Précisions sur les caractéristiques et le traitement des rues, parcours piétonniers, pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- Actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les paysages, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et le renouvellement urbain,

Ce document, obligatoire et opposable par compatibilité, expose le programme et les objectifs d'aménagement des opérations d'urbanisme projetées, il s'agit:

Secteur des Chalaines, en zone 1AU

Le quartier des Chalaines d'une superficie de 0,79 ha, appartenant à la commune de Carrouges, se situe au cœur des espaces urbanisés à l'ouest de l'agglomération de Carrouges. Actuellement en espace vert, a une vocation principale d'accueil de logements individuels et groupés, dont les hauteurs maximales sont fixées à R+1. La densité est fixée à 15 logements par hectare.

Ce secteur est pourvu en voies et réseaux de proximité, facilement raccordables aux réseaux prévus intérieurement. Les éléments paysagers situés en bordure de l'opération seront conservés et une intégration paysagère sera initiée à l'intérieur du site.



Occupation du sol	Usages	Paysage
Zone urbanisée	Voie de desserte	limite végétale
Prairie	Cimetière	Murs en agglos nus
Zone de stockage	Accès garage agricole	Haie composé de thuyas

Secteur des Prés aux Poteaux en zone 2 AU

Propriété de la commune, la surface retenue de 1ha 395, se situe en limite Est du territoire et jouxte en partie ouest des espaces résidentiels et des équipements scolaires. Le site, actuellement en espaces verts, permettra le développement d'une zone mixte pouvant accueillir à la fois, du résidentiel et des équipements de services, commerciaux et artisanaux, compatibles avec une zone d'habitat

Egalement ce secteur est pourvu en voies et réseaux de proximité, facilement raccordables aux réseaux prévus intérieurement. Les éléments paysagers situés en bordure de l'opération seront conservés et une intégration paysagère sera initiée à l'intérieur du site



Occupation du sol	Usages	Paysage
Zone urbanisée	C: collège, EP: école primaire	bassin de rétention
Parcelle cultivée	P: Arrêt de car et parking	Espaces verts
Prairies et espaces boisés	Voie de desserte	Patrimoine bâti
Prairies	circulations douces	Covisibilités fortes
Corridors écologiques linéaires	lignes électriques	Haies bocagères taillée en strate basse
	Accès existant	Haies bocagères traitées en strate haute
		haie de thuyas

Le Commissaire enquêteur: Le document d'orientations, d'aménagement et de programmation présente pour chacune des OAP un état des lieux, les objectifs poursuivis, les conditions d'aménagement, les orientations de programme de valorisation du foncier, leur traduction réglementaire et enfin plusieurs plans illustrant, ce à quoi pourrait ressembler le secteur concerné.

1.7.1.4. Règlement

Selon l'article R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, le règlement précise les dispositions particulières applicables à chaque zone: occupation et utilisation du sol, accès, voiries et réseaux eau potable, usées, pluviales, les caractéristiques des terrains et l'implantation des constructions ainsi que leur hauteur, les aspects extérieurs, clôtures, plantations, stationnement. Le même article donne la liste de ces zones, à savoir:

- ♦ les zones urbaines, dites «zones U»;
- ♦ les zones à urbaniser, dites «zones AU»;
- ♦ les zones agricoles, dites « zones A»;
- ♦ les zones naturelles et forestières, dites « zones N»

Le règlement écrit du Plan Local de l'Urbanisme se conforme aux dispositions de l'article L151-9 du Code de l'urbanisme et prévoit:

Deux urbaines Zones U:

- **la zone Ua:** correspond à la zone avec prédominance du bâti ancien définissant un cadre urbain de qualité, affectée à des occupations résidentielles, commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et à des équipements collectifs.

- **la zone Ub:** constitue les extensions récentes de l'agglomération à vocation résidentielle majoritairement pavillonnaire.

Une zone d'activités

- **La zone UZ:** recouvre les secteurs du territoire communal constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales (bureaux, commerces, entrepôts, artisanat, et industrie).

Deux zones d'urbanisation future équipées ou non, destinées essentiellement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

- **la zone 1AU:** où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou par anticipation.

- **la zone 2AU:** correspond à une zone non équipée réservée pour le développement résidentiel à long terme de la commune.

Une zone agricole

- **la zone A:** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Y sont également autorisés l'extension des constructions existantes, les changements de destination pour le bâti ancien traditionnel et la construction d'annexes et d'abris pour animaux de loisirs pour les tiers présents dans la zone agricole.

Un secteur indicé **Ar** a été déterminé afin de prendre en compte le fuseau de contournement Nord du bourg de Carrouges.

Une zone naturelle

Correspond à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il s'agit essentiellement des espaces composant la trame verte et bleue avec les espaces forestiers et des lisières du bois de Monthard, la vallée de l'Udon et ses milieux humides associés mais également les paysages remarquables en covisibilité avec le bourg et le château de Carrouges. Cette zone correspond également à un habitat dispersé situé en zone naturelle où sont autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination sous conditions pour le bâti ancien traditionnel et la construction d'annexes aux habitations existantes.

Un secteur Nh a été déterminé afin de préserver le caractère patrimonial du hameau de l'Augrumière.

- la zone N: Toute urbanisation en est exclue à l'exception, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général et aux activités sylvicoles. Sont autorisés l'extension des constructions existantes, les changements de destination sous conditions pour le bâti ancien traditionnel, la construction d'annexes et d'abris pour animaux de loisirs.

Un secteur indicé **Nl** a été déterminé afin de tenir compte des équipements collectifs liés au tourisme et aux loisirs.

Un secteur indicé **Nr** a été déterminé afin de prendre en compte le fuseau de contournement Nord de Carrouges.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique, les emplacements réservés, la zone inondable, les changements de destination potentiels, les éléments et secteurs d'intérêt architectural, patrimonial et écologique, les chemins de randonnées

Evolution des superficies affectées aux zones entre le Plu actuel et le Plu en projet

PLU actuel	PLU en projet	Superficie des zones (en hectares)		PLU actuel / PLU en projet	
		PLU actuel	PLU en projet	≠ en ha	Progression
Zones urbaines		44,46	41,89	-2,57	-5,78%
Ua	Ua	16,40	12,93	-3,47	
Ub	Ub	20,40	25,54	5,14	
Ux	Uz	7,66	3,42	-4,24	
Zone à urbaniser		13,51	3,48	-10,03	-74,24%
IAU	IAU	6,29	2,19	-4,10	
2AU	2AU	5,71	1,29	-4,42	
1AUX		1,51	-	-1,51	
Zones agricoles		470,86	330,44	-140,42	-29,82%
A	A	443,32	319,30	-124,02	
Ar	Ar	27,54	11,14	-16,4	
Zones naturelles		319,77	472,82	153,05	47,86%
N	N	307,60	472,72		
NL	NL	4,76	4,67		
1N	Nh	7,41	3,68		
-	Nr		15,67		
TOTAL		848,60 ha	848,60 ha		

1.7.1.5. Documents graphiques des zones du PLU

Par définition, les documents graphiques opposables aux tiers, constituent une traduction graphique du règlement. Il divise l'espace en plusieurs zones et peut contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les acteurs de l'aménagement ont accès en un seul coup d'œil à l'ensemble du territoire sur un même document et aussi grâce à la colorisation, à des signes conventionnels ou sigles, peuvent percevoir rapidement les orientations données par le document d'urbanisme.

***Le Commissaire enquêteur:** Les zonages colorés et légendés, commune entière au 1/5000 et le bourg au 1/2000 restent incomplets et difficilement exploitables. En effet, l'absence: du numérotage lisible des parcelles et des amorces des sections cadastrales, des n° de routes et VC, des noms des rivières et des principaux ruisseaux, des zones humides, des noms des communes limitrophes et des localisations des exploitations agricoles, rendent particulièrement malaisée l'utilisation de ces documents. Cette insuffisance de références graphiques a été pénalisante pour le bon déroulement de l'enquête. Elle a conduit à des imprécisions de la part des pétitionnaires, nécessité de vérifications sur le site internet du cadastre ou des déplacements sur le terrain, et nuit globalement à la qualité de l'information délivrée et du travail fourni.*

Prescriptions graphiques complémentaires

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

Il s'agit, notamment, des emplacements réservés, des localisations de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, des sites et espaces boisés classés, des éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur.

a – Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure sur le rapport de présentation page 192 comme suit:

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Superficie
1	Espace vert récréatif	commune	3482 m ²
2	Création cheminement piétonnier	commune	547 m ² (largeur 5 mètres)

***Le Commissaire Enquêteur:** Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et de sa destination.*

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

b - Les éléments de patrimoine naturel et architectural à préserver

En dehors des monuments historiques inscrits et classés énumérés dans le dossier, relevant du code du patrimoine, la commune a recensé sur son territoire:

1°) Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à préserver au titre de l'article L113-1 du CU. Ont été retenus les espaces boisés de moins de quatre hectares sachant que les surfaces supérieures sont régies par le **Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie (CRPFN)**

2°) Le patrimoine bâti protégé pour des motifs d'ordre culturel, au titre de l'article L151-19 du CU, a permis d'identifier du bâti composé de maisons, calvaires et divers espaces publics dans le bourg ancien et dans le hameau de l'Augrumière.

3°) Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article de l'article L151-23 du CU, inventorié en concertation avec la population agricole, a permis de retenir les haies présentant des enjeux forts (le long des voies de communication – en forte pente – le long des cours d'eau et des corridors écologiques), les mares et les espaces boisés (taillis).

***Le Commissaire Enquêteur:** Doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23 CU).*

Cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine, mais plutôt une protection qui en permet le contrôle.

Après l'enquête publique suivie de la délibération du conseil municipal, il est conseillé d'informer, par courrier, tous les propriétaires et locataires concernés par cette mesure, afin de s'assurer que chacun a pris connaissance de la protection établie sur leur patrimoine et des obligations (autorisation préalable) qui en découlent.

c – Les bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L151- 11 du CU.

Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination au sein de la zone A et N peut être admis. Il s'agit fréquemment d'anciens bâtiments agricoles et artisanaux qui ont perdu leur vocation initiale. Ces bâtiments devront:

- présenter un intérêt architectural et patrimonial, avec une authenticité conservée,
- ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Il convient donc d'opérer un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et de croiser enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques. En aucun cas, une logique immobilière ne doit prévaloir dans une zone où la constructibilité est très limitée.

Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, il est préconisé que le bâtiment:

- ne soit pas situé dans un périmètre de protection d'un siège d'exploitation agricole,
- ne soit pas isolé, pour ne pas aggraver le mitage,

Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La commune de Carrouges a retenu 17 bâtiments respectant les critères ci-dessus, et sont identifiés sur le règlement graphique.

1.7.1.6. Les annexes informatives

- Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000 comprenant:

- Servitude relative à l'alignement des voies (EL7), à la protection des équipements sportifs
- Servitude relative aux monuments historiques classés et inscrits (périmètre)
- Servitude relative aux sites et monuments naturels (AC2)
- Servitude relative aux communications (T7)

- annexes sanitaires – plan des réseaux eau potable et d'assainissement

L'ensemble de ces documents a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête

1.8. Différents risques et contraintes

1.8.1. Compatibilité avec les contraintes supra communales

Le code de l'urbanisme en son article L131-4, introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. La prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

En l'absence d'un SCOT, le PLU doit impérativement être compatible avec les documents supra communaux qui déterminent les grandes orientations stratégiques en matière de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Schéma de mise en valeur de la montagne, Schéma de Développement Commercial, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma Régional Climat-Air- Energie. (SRCAE)

A ce jour, la commune de Carrouges n'est concernée que par la Charte du Parc Naturel Normandie Maine – le SDAGE du Bassin de la Seine et Loire Atlantique le Sage Orne Amont et Mayenne – Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma Régional Climat-Air- Energie. (SRCAE).

Le dossier de présentation démontre comment le PLU en projet, est compatible avec ces différents niveaux de contraintes supra communales.

1.8.2. Risques naturels:

➤ Zones inondables

La commune de Carrouges, dépourvue de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), est concernée par le risque d'inondation le long des ruisseaux du bois de Landry, du Grand Pied et du Titre ainsi que la rivière l'Udon en sa partie sud-est de la commune.

➤ Zone de remontées de nappes phréatiques

La commune est concernée par les remontées de nappes phréatiques sur une partie de son territoire en dehors des zones habitées. Elles figurent sur le rapport de présentation, mais absente sur le plan graphique.

➤ Zones humides

Par leur richesse en habitats et espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, les zones humides sont des espaces à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux.

Du site internet de la DREAL consulté et du rapport de présentation, font mention de la présence de diverses zones humides au nombre de 164 zones, réparties principalement dans les vallées de l'Udon et des divers ruisseaux et étangs présents au nord.

Ces zones humides reconnues à prédominance en prairies figurent en page 80 du rapport de présentation et en raison du très grand nombre, n'ont pas vocation à être traduites dans le règlement graphique.

Le rapport fait état qu'une vérification du terrain par le cabinet STALLEGER consultant Environnement, a été réalisée en prenant en compte des critères floristiques, à savoir la présence d'une végétation hygrophile. Cet inventaire des zones humides fonctionnelles a participé à la détermination des enjeux environnementaux.

- Risque sismique: La commune de Carrouges est située en zone d'aléa faible.
- Cavités, marnières, prédispositions aux mouvements de terrains: commune non concernée.

1.8.3. Risques technologiques

- Installations agricoles classées ICPE

Cinq exploitations agricoles, sont réparties sur le territoire de la Commune.

La législation impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos..) et les maisons occupées par des tiers, les lieux publics, stades).

Par réciprocité, le code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

1.9. Biodiversité

a - Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du type 1 se situe en vallée de l'Udon, château de Carrouges, celle du type 2 se localise en fin de forêt d'Ecouves à l'ouest de la commune et intéresse plus précisément le bois de la Tonnelière.

L'inventaire des ZNIEFF permet de localiser des espaces naturels et contribue à la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des espaces naturels déclarés d'intérêt général. L'existence d'une ZNIEFF n'interdit pas tout aménagement; mais il doit en être tenu compte lors d'un PLU.

b - Natura 2000: renseigne sur la richesse du patrimoine naturel d'intérêt communautaire des territoires et a pour objectif de contribuer au maintien ou à la restauration dans un bon état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire. L'atteinte de ce bon état relève d'un objectif de résultat, apprécié à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La commune de Carrouges est concernée en partie par une zone Natura 2000 "Haute vallée de l'Orne et ses affluents" se situant dans les vallées de l'Udon et les ruisseaux localisés au nord du territoire.

En raison de la présence d'une zone Natura 2000, une étude environnementale a été effectuée par le cabinet *STALLEGER* consultant en environnement qui a conclu que le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Cette zone Natura 2000 figure sur plan du rapport de présentation, sans être reproduit sur les plans graphiques de zonage.

c - Trame verte et bleue: La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces animales ou végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

L'identification de la TVB au PLU peut conduire à définir des règles spécifiques, au-delà des règles affectées à la zone, pour les espaces ou secteurs de continuités écologiques, en définissant un zonage « indicé » en application des dispositions de l'article R151-43 4° du code de l'urbanisme.

La commune de Carrouges possède un environnement remarquable, écologique, par une biodiversité exceptionnelle par la présence de ruisseaux, rivières, mares et étangs avec des zones humides ou boisées et des réseaux bocagers qui permet des tracés de trames vertes et bleues figurant sur le rapport et méritent d'être exploitées et transcrites sur le plan graphique.

1.10. La concertation préalable.

Les modalités de cette concertation ont été fixées lors de la réunion du conseil municipal du 2 février 2015 prescrivant la révision du PLU sur le territoire de la commune de Carrouges.

Elles ont consisté en:

- ✓ L'information de la population par voie de presse et d'affichage en mairie
- ✓ La distribution de tracts dans les boîtes aux lettres et affichage chez les commerçants
- ✓ L'information, la concertation sur l'avancement de la révision du PLU, par le biais du site internet et du bulletin municipal
- ✓ Panneaux d'exposition disposés en mairie
- ✓ La mise à la disposition, du dossier, en mairie
- ✓ La tenue de 2 réunions publiques d'information et d'échanges
- ✓ La tenue d'une réunion spécifique avec les agriculteurs
- ✓ La mise à disposition du public, d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées
- ✓ La mise en place d'un coupon réponse

***Le commissaire enquêteur:** Les éléments évoqués ci-dessus semblent confirmer que la population a été tenue informée du déroulement et de l'avancement des études de la révision du P.L.U., et qu'elle a eu la possibilité d'y participer en émettant des avis et remarques et / ou observations tout au long de la démarche du projet communal.*

Cette concertation me paraît donc tout à fait conforme aux dispositions de l'article L103-2 du C.U., puisque les outils mis en œuvre et les actions réalisées vont bien au-delà des modalités prévus dans la délibération du 02 février 2015 prescrivant la révision du PLU.

Bilan de la concertation

Par délibération 21 février 2017 le conseil municipal de Carrouges a tiré le bilan de cette concertation et arrêté le Plu révisé (annexe 2).

De cette concertation conforme selon la municipalité aux habitudes de la commune, il en est ressorti les conclusions suivantes:

- **constructions:** avis divergents sur la nécessité de construire, afin de conserver l'attractivité, avec des interdictions en raison du patrimoine classé – centre bourg peu adapté aux besoins des ménages en perte de mobilité et aux jeunes ménages recherchant un jardin. Nécessité de simplification réglementaire et une souhaitable libération des droits à construire.

- **activités économiques:** fragilité des commerces présents subordonnée au maintien de la population.
- **activités touristiques:** mise en valeur des atouts touristiques: présence des espaces naturels et patrimoine. Mise en place d'une réflexion du développement touristique et en priorité le château de Carrouges.
- **milieux naturels et acteurs agricoles:** protection des espaces naturels trop encadrés faisant obstacle au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Pédagogie sur la préservation de l'environnement et prise en compte des enjeux agricoles dans le Plu.

Avis du commissaire enquêteur: constate que cette concertation n'altère aucunement les objectifs définis par la délibération du 02 février 2015 et permet à la collectivité de "tirer un bilan " plutôt positif, considérant que le PADD n'a pas été remis en cause et peut donc être maintenu dans ses objectifs actuels pour la mise en œuvre réglementaire du projet de révision du PLU.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Sur la demande présentée par M. le Maire de Carrouges, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné par ordonnance n° E17000074 /14 du 11 août 2017 (*Annexe 3*), M. Pierre VIGOR en qualité de commissaire titulaire.

2.2. La réception du dossier d'enquête

Consécutivement à la décision précitée de M. le Président du Tribunal Administratif de Caen, le commissaire enquêteur s'est rendu le 25 août 2017 à la mairie de Carrouges, où madame Annie POTTIER secrétaire m'a remis le dossier et les divers avis des personnes associées. Au cours de cette visite, l'entretien a porté sur:

- les orientations du projet de révision du PLU ainsi que les évolutions intervenues depuis le PLU initial de 2006.
- les étapes de la procédure jusqu'au lancement de l'enquête.
- la possibilité de dématérialiser la procédure d'enquête par la tenue d'un registre d'enquête par un prestataire.

Il a été convenu aussi, de l'aide apportée par le commissaire enquêteur lors de la rédaction de l'arrêté municipal et de l'annonce dans la presse.

2.3. Réunion de travail du 21 septembre 2017

Celle-ci est organisée dans le bureau du Maire, étaient présents:

- Monsieur Christian THIBOUVILLE, Maire,
- Madame Nathalie LAVANRY, secrétaire,

M. Le Maire a exposé les choix et les motivations qui ont été à l'origine de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), précisant que celle-ci entraine dans le cadre d'un processus de préservation de l'environnement, de création de logements et la maîtrise de l'étalement urbain, en accord avec les prescriptions du PADD.

Au cours de cette réunion, il a été évoqué les modalités de l'enquête: arrêté municipal, points d'affichage de l'avis d'enquête, date de l'enquête, permanences, éléments à tenir à la disposition du public, publicité, utilisation des moyens informatiques dématérialisés de communication.....

2.4. Le visa des pièces du dossier

Ce même jour, un registre d'enquête à feuillets non mobiles a été ouvert par le commissaire enquêteur qui a coté et paraphé chacune des pages vierges sur les vingt le composant.

Ont également été signés et / ou paraphés les différents éléments constituant le dossier d'enquête destiné au public.

2.5. Complétude du dossier

Le commissaire enquêteur a demandé que le PLU actuellement en vigueur soit mis à la disposition du public, à côté du dossier, pendant la durée de l'enquête, afin que l'on puisse s'y référer, en cas de besoin.

L'avis de la **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** absent du dossier, a été récupéré sur le site internet de cet organisme pour être joint au dossier d'enquête.

2.6. Modalités de l'enquête

En l'absence de Monsieur Christian THIBOUVILLE, maire de Carrouges, la mise en œuvre des modalités ont été définies suite à une communication téléphonique avec Madame POTTIER Annie, secrétaire de mairie. Il a été convenu de la date d'ouverture et de clôture de l'enquête, des dates et lieu des permanences et des modalités de publicité.

2.6.1. Durée l'enquête

Ouverture d'enquête: Lundi 17 octobre 2017.

Clôture d'enquête: Lundi 20 novembre 2017.

Durée de l'enquête: 35 jours.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et le registre d'observations ont été accessibles à la mairie de Carrouges pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture soit:

☞ **Lundi de 09 heures à 12 heures et 14 heures à 15 heures 30.**

☞ **Mardi de 09 heures à 12 heures.**

☞ **Mercredi de 09 heures à 12 heures et 14 heures à 17 heures.**

☞ **Jeudi de 09 heures 12 heures.**

☞ **Vendredi de 09 heures à 12 heures.**

2.6.2. Le registre dématérialisé

Conformément à l'article L123-10 et L123-12 du code de l'environnement, la commune a passé un contrat avec la société LEGALCOM qui fournit l'environnement informatique nécessaire à l'établissement d'un registre dématérialisé, ainsi que des outils de gestion à la disposition du commissaire enquêteur et la mise en ligne du dossier à consulter par le public à l'adresse: <https://www.registredemat.fr/plu-carrouges>.

Mode de gestion du registre dématérialisé

Afin d'assurer le parallélisme entre les éléments mis en ligne et les éléments consultables sur support papier, il avait été convenu avec madame la secrétaire de mairie que:

✱ Les observations du registre dématérialisé devaient être imprimées au fur et à mesure et jointes au registre papier, dans une pochette dédiée.

* Les observations manuscrites sur registre papier et courriers reçus pendant ou hors permanences devaient être adressés journallement au prestataire pour mise à jour du registre dématérialisé.

2.6.3 Organisation des permanences

Je me suis mis à la disposition du public pour le renseigner utilement et recevoir ses observations verbales ou écrites sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou par courrier durant les 4 permanences suivantes:

COMMUNE	JOURS	HEURES	LIEUX
Carrouges	Mardi 17 octobre 2017	09h00 à 12h00	Mairie
	Vendredi 27 octobre 2017	14h00 à 17h00	
	Mardi 07 novembre 2017	14h00 à 17h00	
	Lundi 20 novembre 2017	14h00 à 17h00	

2.7. Visite des lieux

Après étude et analyse du dossier, le 21 septembre 2017, j'ai rencontré M. Christian THIBOUVILLE, maire de la commune de Carrouges, préalablement avisé de notre passage.

Nous avons effectué, en une heure, la visite de la commune. Cette démarche permettait de découvrir les différents secteurs de la commune, leurs particularités et leurs différences: la topographie des lieux, la nature de l'occupation actuelle des sols, la typologie des constructions, des vues sur le patrimoine et des axes de communication structurant l'espace.

En outre, au cours de l'enquête, j'ai effectué plusieurs visites de la commune afin de compléter ma connaissance du dossier mais également de mieux percevoir les problématiques soulevés par les observations du public et/ou des personnes publiques associées, sur certains points particuliers.

2.8. Information effective du public

2.8.1. Publicité légale dans la presse

L'arrêté municipal du 14 septembre 2017 (*Annexe 4*) annonçant l'enquête publique a été publié dans les délais légaux par:

Annonces légales	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
Ouest-France	26 septembre 2017 (Annexe 5)	24 octobre 2017 (Annexe 5)
Orne Hebdo	26 septembre 2017 (Annexe 5)	24 octobre 2017 (Annexe 5)

2.8.2 Affichage en mairie

L'affichage de l'arrêté a été réel et permanent sur le panneau officiel de la mairie. Il a fait l'objet d'un contrôle continu du Commissaire Enquêteur lors de sa prise de ses permanences.

2.8.3. Publicité élargie

Un tract reprenant les principales modalités de l'arrêté a été affiché chez les commerçants et distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de Carrouges.

En outre, le site internet de la commune de Carrouges, dans la rubrique "urbanisme" informait l'internaute que le dossier était consultable sur le site: <https://www.registredemat.fr/plu-carrouges>

2.9. Réunion publique

La concertation et l'information du public étant considérées comme satisfaisantes, je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique et monsieur le maire de Carrouges, ni ses proches Collaborateurs, n'en ont exprimé le désir.

2.10. Incidents relevés au cours de l'enquête

Le Commissaire enquêteur reconnaît:

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que l'accueil du public présentait les meilleures conditions et qu'il a reçu lui-même le meilleur accueil,
- qu'il n'a eu connaissance d'aucun incident survenu durant la période d'enquête.

2.11. Clôture de l'enquête

Le 20 novembre 2017, à l'issue de la dernière permanence, à 17 heures 00, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête a été clôturé et signé par le commissaire enquêteur.

2.12. Procès-verbal de synthèse des observations

Le 23 novembre 2017, j'ai adressé à M. le Maire de Carrouges, par courrier électronique, le procès-verbal de clôture de synthèse des observations (*Annexe 6*), comportant les observations: du commissaire enquêteur, des personnes publiques associées et celles du public.

La version papier lui a été remise en mairie, le 29 novembre 2017, où les diverses observations ont été développées et discutées, en lui précisant qu'il disposait de 15 jours pour fournir son mémoire en réponse.

2.13. Mémoire en réponse

Le 15 décembre 2017, j'ai reçu par courriel, le mémoire en réponse (*Annexe 7*), non confirmée par support papier.

Les éléments de ce mémoire sont mentionnés dans la réponse aux remarques.

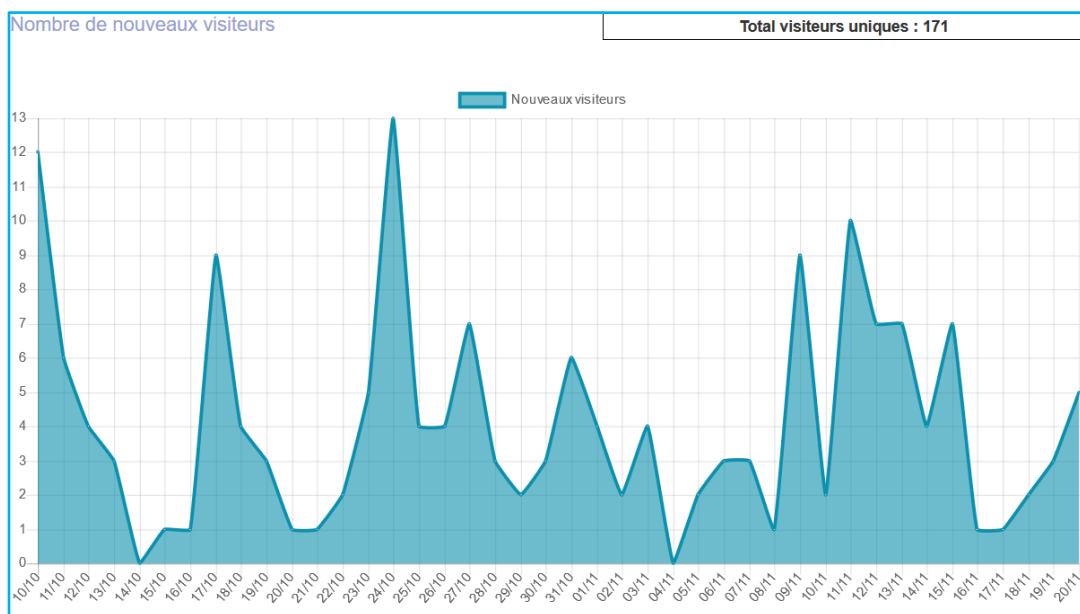
2.14. Relation comptable des observations

Pendant les permanences, le commissaire enquêteur a reçu et renseigné seize personnes. Le registre d'enquête ne comporte aucune observation manuscrite.

Trois courriers remis lors des différentes permanences ont été annexés en fin du registre d'enquête.

2.15. Registre dématérialisé

Comporte: 625 Téléchargements – 171 Visiteurs – 1 Observation



Statistiques		Résumé
1-	Nombre de nouveaux visiteurs	Visiteurs uniques : 171
2-	Nombre de téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête	Téléchargements : 625 Visionnages : 0
3-	Nombre d'observations déposées par jour	Nombre d'observations max. : le 15/11/2017 (1)
4-	Nombre d'observations déposées par tranche horaire de dépôt sur l'ensemble de l'enquête	Tranche horaire avec le plus d'observations : 11h (1)
5-	Nombre d'observations par qualité de déposant	
6-	Nombre d'observations déposées par critère d'appréciation	
7-	Nombre d'observations par Thème	

2.16. Courriers adressés aux Personnes Publiques Associées (art. L132-7 CU)

Autorité / Organisme	Adresse	Date Envoi	Date réception AR	Date réception réponse
Centre Régional de la Propriété Forestière	19 bis rue des Capucins Maison de la Forêt 61000 ALENCON	9 mai 2017	18 mai 2017	Sans réponse
CDPENAF	Place Bonet 61007 ALENCON	9 mai 2017	19 mai 2017	13/07/17
DDT Orne	Place Bonet 61007 ALENCON	9 mai 2017	19 mai 2017	28/07/17
Chambre Agriculture	52 Bd du 1 ^{er} Chasseurs 61001 ALENCON	9 mai 2017	19 mai 2017	29/06/17

Conseil Régional	Abbaye aux Dames BP 523 14035 CAEN CEDEX	9 mai 2017	23 mai 2017	
Chambre de Commerce	12 Place Palais 61000 ALENCON	9 mai 2017	23 mai 2017	28/07/17
Chambre des Métiers	52 Bd du 1 ^{er} Chasseurs 61001 ALENCON	9 mai 2017	23 mai 2017	Sans réponse
I N A O	6 rue Fresnel 14000CAEN	9 mai 2017	23 mai 2017	Sans réponse
Conseil Départemental	27 Bd de Strasbourg 61017 ALENCON	9 mai 2017	23 mai 2017	06/07/17
Mission Régionale Autorité Environnementale	10 Bd Vanier 14006CAEN	9 mai 2017	24 mai 2017	10/08/17
Unité Départementale Architecture et Patrimoine	15 Bis rue Fresnay 61007 ALENCON	9 mai 2017	8 juin 2017	15/6/17
Parc Naturel Régional Normandie Maine	Maison du Parc 61320 CARROUGES	9 mai 2017	/	21/08/17
Agence Régionale de la Santé	2 place Jean Nouzille 14050 CAEN	9 mai 2017	/	29/06/17

Personnes Publiques Consultées (art. L132-12 et L132-13 CU)

Les communes limitrophes et l'EPCI directement concerné, n'ont pas demandé à être associées à cette révision du PLU

L'avis des personnes publiques associées et des personnes consultées qui n'ont pas adressé leur réponse au plus tard 3 mois après la transmission du projet du plan, est réputé favorable (art R153-4CU).



3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

Concernant les avis des personnes associées

Un arrêt du Conseil d'État (n°342327 du 14 novembre 2012, (*Commune de Mandelieu-la-Napoule*),) entérine l'obligation pour le commissaire enquêteur de se prononcer, dans son rapport et ses conclusions, sur les avis formulés par les personnes publiques associées (PPA).

Les avis des PPA sont ainsi développés aux paragraphes 3.2 p.28 à 35.

3.1 – OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	Réponse du Maître d'Ouvrage
<u>Plan graphique à compléter par:</u> ▪ les risques de remontée de nappes phréatiques	Favorable avec règlement écrit complété: ▪ Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise

<ul style="list-style-type: none"> les zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau (ruisseau du Bois Landry) 	<p>entre 0 et 2.5 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> les sous-sols les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome. <p>Favorable</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Prend acte pour les deux questions ci-dessus.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> les zones humides 	<p>Défavorable considérant que la zone naturelle intègre la majorité des zones humides fonctionnelles et assure leur préservation par une réglementation adaptée.</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Pour rappel, les zones humides sont définies par le code de l'environnement (article L.211-1) des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre et lorsque la végétation y existe par la présence pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles".</p> <p>Le règlement écrit est tenu de contribuer à la préservation des ZH...mais pas nécessairement de comporter des dispositions spécifiques si celles-ci sont incluses dans une zone dont le règlement suffit à assurer leur protection physique et fonctionnelle;</p> <ul style="list-style-type: none"> à défaut, des prescriptions doivent figurer dans les dispositions générales du règlement ou dans les dispositions spécifiques à chaque le contenu des dispositions doit être adapté aux zones humides concernées et aux intérêts à préserver ; le PLU a la faculté de définir des OAP permettant d'intégrer des ZH <p>"Règlement Partie essentielle du PLU/PLUi - Les règles qui y sont inscrites sont opposables. Afin de répondre aux orientations du PADD, <u>une délimitation graphique</u> et des règles associées doivent être définies. Ce document permettra de délimiter les zones humides fonctionnelles et les zones humides Code de l'environnement et les règlements applicables au sein de chacune d'entre elles. (Extrait du guide SAGE Mayenne).</p> <p>En conséquence les zones humides doivent bien figurer sur un plan graphique généralement annexe, comportant d'autres risques: inondation – remontée nappe – cavité etc.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> matérialiser les exploitations agricoles 	<p>Défavorable : information précisées dans le rapport de présentation</p>
<p>Le commissaire enquêteur: L'emplacement des exploitations agricoles, porté par un signe conventionnel sur le plan graphique permet d'assurer la traçabilité des contraintes pesant sur le sol, telles qu'elles résultent du document d'urbanisme et de justifier la règle (notion du périmètre des 100m – mitage – plan d'épandage..).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> indiquer le GR 22 	<p>Favorable: identification au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Dont acte.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> le zonage Ub Citroën – SOCAGRI route la Ferté Macé, ne semble pas en adéquation avec les activités exercées 	<p>Défavorable: L'activité du garage automobile est une activité complémentaire à l'habitat et peut à ce titre se développer en secteur Ub. L'activité du garage automobile est contiguë à des espaces à vocation résidentielle existant ou à venir (zone IAU). Afin de limiter les risques</p>

	de conflits entre différents usages, le choix a consisté à classer l'ensemble des activités artisanales situées sur cette route de la Ferté Macé et de concentrer le développement économique situé sur la route d'Argentan.
Le commissaire enquêteur: Prend acte de la décision.	
<u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serait utile de porter sur les plans les voies intérieures: cheminement piétons et cycles – accès à la parcelle. 	Défavorable: Les OAP déterminent des principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagements doit être compatibles; Toutefois, la détermination des voies internes à l'opération doivent être étudiées précisément au moment de la définition du permis d'aménager. Pour rappel, des accès aux parcelles et le principe de cheminements doux sont inscrits dans les OAP de chacune des zones IAU.
Le commissaire enquêteur: Prend acte – Effectivement les accès aux parcelles et les cheminements figurent sur les OAP.	



3.2 – OBSERVATIONS DES PERSONNES ASSOCIÉES:

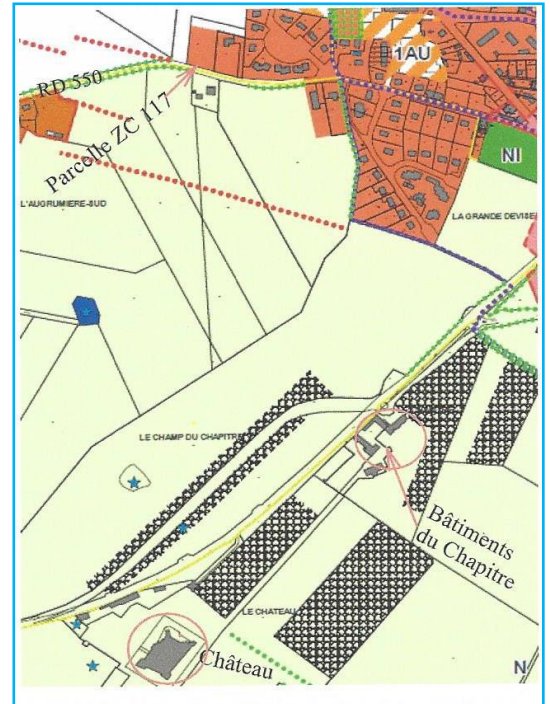
Direction départementale des territoires	Réponse du Maître d'Ouvrage
<i>Avis favorable sous réserve</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones humides ne sont pas identifiées sur le plan de zonage ou sur la forme d'une zone/ trame relatif aux milieux sensibles. Se retrouvent englobées en zone naturelle et sans aucune prescription dans le règlement écrit permettant leur préservation. Choix dommageable nuisant à la compatibilité du PLU avec le SDAGE et SAGE. 	Défavorable considérant que la zone naturelle intègre la majorité des zones humides fonctionnelles et assure leur préservation par une réglementation adaptée.
Le commissaire enquêteur: Voir ma réponse dans la rubrique "les zones humide " du commissaire enquêteur	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La parcelle 117 en zone UB, située en sortie du bourg, direction "l'Augrumière" favorise une urbanisation linéaire sur un point haut, visible depuis le château de Carrouges. 	Défavorable. Parcelle en continuité avec le bâtiment existant déjà située en zone UB dans le PLU

Le commissaire enquêteur: Vu sur place.

La parcelle ZC 117 actuellement constructible, d'une contenance de 3486m², enherbée, se situe dans un environnement agricole, contiguë d'un terrain construit déjà en extension de la zone agglomérée des "Chalaines". Se trouve au-dessus et en linéaire de la RD n° 550 pourvue à 80 m, d'un virage, bordé de haies, réduisant la visibilité en direction du hameau de "l'Augrumière".

Cette parcelle en pente nord-sud (cote 320m) en position dominante permet de découvrir un large panorama pittoresque sur le versant sud communal jusqu'à la vallée de la rivière de l'Udon, avec vue sur le château de Carrouges (cote 270m).

En raison de toutes ces contraintes, cette parcelle ne remplit pas les conditions requises à l'urbanisation et doit être reclassée en zone agricole (A.)



La parcelle en zone Ua, en état de culture, le long de la rue du Chapitre et en contrebas de l'école est également très sensible sur le plan paysager et patrimonial, se situe en covisibilité du château de Carrouges. Ne semble pas en cohérence avec le PADD qui stipule que les vues sur le château seront préservées.

Défavorable. La possibilité de construire des deux côtés de la voirie le long de la rue du Chapitre permet un rapprochement du bourg et du château de Carrouges.

Le commissaire enquêteur: Vu sur place.

Le projet se situe au dessous de l'école, dans la partie nord-est de la parcelle ZI 23, en état de culture (blé), d'une contenance de 2 ha 14 a 23 ca, accusant une pente moyenne nord-sud de 7%, avec vue directe sur le château de Carrouges, classé monument historique ainsi que ses abords.

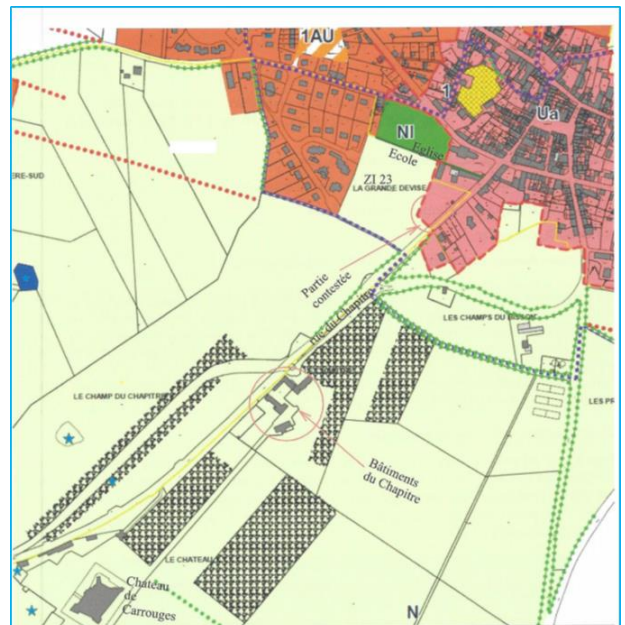
Ce projet d'urbanisation, ayant un impact notoire sur les vues depuis le château, est en contradiction avec le:

- PADD "préservation et mise en valeur des paysages sensibles: cônes de vue sur le château" p.6.

- rapport de présentation: "En secteur 3:situation en covisibilité avec le parc et le Château; pente moyenne vers le sud" p.146.

Egalement, maintes répétitions de protection du château sont énoncées dans ce rapport.

En raison de l'emplacement du projet retenu (zone Ua), se situant dans le champ de visibilité du château et de ses abords, classés monuments historiques, ne peut être urbanisé et doit être



reclassé en zone naturelle (N).	
La zone IAU située en bordure de la RD 809 apparaît très sensible sur le plan paysager de par sa nature en pente de terrain et par sa situation à l'entrée du bourg. IL conviendrait de limiter les constructions en prolongement du bâti existant avec intégration paysagère particulièrement soignée.	Les orientations d'aménagement et de programmation déterminées sur cette zone 1AU limite l'urbanisation au sud du site avec la détermination d'un espace vert pouvant accueillir des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
Le commissaire enquêteur: Réponse satisfaisante, cette zone se situe en dehors d'habitat communautaire ou présence d'espèce végétale protégée. Le changement d'occupation des sols envisagé, n'affectera aucunement la biodiversité faune et flore qui n'a pas été recensée. Les aménagements paysagers pourraient être envisagés autour du bassin de rétention.	
<ul style="list-style-type: none"> Les risques d'inondation figurent sur le plan graphique. Sont omis les risques présents à retranscrire: remontées de nappes phréatiques – mouvement de terrains). 	Favorable
Le commissaire enquêteur: Prend acte	
<ul style="list-style-type: none"> Page 190 du rapport de présentation, erreur de carte entre le secteur Ar et le secteur Nr. 	Favorable : erreur matérielle
Le commissaire enquêteur: A corriger	
<ul style="list-style-type: none"> Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Afin de limiter le risque de conflit d'usage entre le lotissement et le garage de mécanique agricole voisin, dont l'accès des poids lourds se fait en partie par la voie du lotissement; il conviendrait de dissocier les usages en créant un espace tampon végétalisé entre le garage et le futur lotissement. Aucun lot n'aura accès sur la voie de desserte des poids lourds. 	Défavorable : Les accès principaux au garage de mécanique agricole se fait principalement depuis la RD 908 et de manière très ponctuelle le long de la voie du lotissement.
Le commissaire enquêteur: Effectivement, cette voie n'est que très peu utilisée par cette société qui possède une entrée plus fonctionnelle à partir de la RD 908. Un panneau d'interdiction aux poids lourds pourrait être envisagé.	
<ul style="list-style-type: none"> Règlement graphique - L'emplacement réservé n° 2 est peu lisible - La haie bocagère à préserver figurant sur l'OAP du quartier des Chalaines, ne figure pas sur le document graphique, comme élément de paysage identifié. 	Favorable: Un zoom sur l'ER n°2 sera réalisé dans le rapport de présentation afin d'assurer la lisibilité de son emprise Favorable : identification de cette haie au titre de 1'article L.151-19 du code de l'urbanisme
Le commissaire enquêteur: Prend acte	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement écrit <p>Ajouter que "les eaux pluviales devront être infiltrées ou récupérées à la parcelle et utilisées à des fins domestiques".</p>	Favorable
--	------------------

Le commissaire enquêteur: Prend acte

Chambre d'Agriculture	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p><i>Avis favorable sous réserve</i></p> <p>Tous les sièges d'exploitation doivent être zonés en zone A, mais aussi bénéficier d'un cône de développement non restrictif en zone A pour permettre l'implantation de constructions nouvelles par l'intermédiaire de ce même zonage.</p>	<p>Favorable: l'ensemble des activités agricoles sont classés en zone agricole et des cônes de développement ont été préservés pour l'ensemble des acteurs agricoles et notamment pour l'exploitation de la Bouvardière pour laquelle un cône de développement a été préservé en concertation avec 1'architecte des bâtiments de France</p>

Le commissaire enquêteur: Prend acte

<p>Le projet prévoit que la suppression d'un linéaire des haies protégées soit acceptée <i>sous réserve de compenser par un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé.</i></p> <p>Souhaite que la compensation s'appuie sur un linéaire identique en recherchant plutôt une fonctionnalité équivalente.</p>	<p>Défavorable: Volonté du maître d'ouvrage d'aller au-delà du simple maintien du linéaire mais d'accroître de ce linéaire qui a été fortement réduit sur les dernières décennies</p>
--	--

Le commissaire enquêteur: En accord avec le maître d'ouvrage, le territoire étant largement dépourvu de haie autour des parcelles

Parc naturel régional Normandie Maine	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p><i>Avis favorable sous réserve</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regrette que la proposition du bureau d'études de trame bleue classant les zones humides en secteur Np, n'ait pas été retenue. Ce classement aurait eu un impact plus fort que le zonage en secteur naturel. 	<p>Défavorable : voir réponse DDT</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Voir réponse à la rubrique "zone humide" dans observations du commissaire enquêteur.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> Le projet de zonage prévoit 3,30 ha en extension d'urbanisation pour répondre aux besoins identifiés en matière de développement résidentiel. Or l'estimation effectuée (p 3) annonce 2,37 ha de surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs en matière d'habitat. Cette différence de 0,93 ha aura un impact sur les espaces agricoles et naturels puisque ce sont ces espaces qui vont être consommés dans la cadre des zones à urbaniser 1AU et 2AU. <p>A ce titre, envisager de réduire l'emprise de la zone 1AU (quartier des Prés aux Poteaux), sur sa partie sud, dans le prolongement du bâti existant, afin de limiter l'impact sur le paysage.</p>	<p>L'ensemble des zones présentent en effet un potentiel d'urbanisation de 3,30 ha. Toutefois, seuls, 2,19 ha sont classés en zone IAU (urbanisable immédiatement) dont une partie est déterminée pour un usage autre que résidentiel.</p> <p>Le classement en zone 2AU permet de programmer l'urbanisation en fonction des besoins réels sans compromettre pour autant l'activité agricole. Cette zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation si que lorsque les zones IAU n'offriront plus de capacité d'urbanisation.</p> <p>A noter que le code de l'urbanisme précise qu'une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU classée depuis plus de 9 ans sous couvert d'une délibération en justifiant les besoins.</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Cette différence pourra être régularisée lors d'une prochaine procédure de modification ou révision.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de logements vacants remis sur le marché est estimé à 5 (p 3 du PADD), alors que 34 ont été identifiées (p2 du PADD). Un objectif plus ambitieux de remise sur le marché de logements vacants aurait induit une baisse des besoins réels de constructions neuves et par conséquent une réduction du besoin foncier. 	<p>Défavorable: L'ensemble des logements vacants recensés sur le territoire ne sont pas potentiellement réhabilitables et le volume du parc de logements a tendance à augmenter sur les dernières décennies conséquence d'une inadaptation de ces derniers aux besoins de la population locale d'où cet objectif faible de remise sur le marché</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants: proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur ou gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire».</p> <p>Pour d'autres auteurs, «Un logement est vacant lorsqu'il n'est utilisé tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire, ou pour des séjours temporaires».</p> <p>L'origine de la vacance des logements anciens provient de l'inadéquation avec le désir des populations.</p> <p>En ce qui concerne Carrouges: vétusté - manque d'éléments de confort - chauffage- isolation - disposition intérieure des pièces - étage non fonctionnel pour les personnes âgées préférant construire, absence de jardin pour les jeunes ménages qui préfère un pavillon etc., et pour le propriétaire le manque de moyen financier pour un projet de revitalisation de l'habitat qui peut être réalisé dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitation (OPAH). Cette action globale reste souhaitable lorsque les vacances se situent groupées dans un bourg.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> La parcelle sous l'école de Carrouges, actuellement en culture, classée en zone Ua, se situe en covisibilité directe avec le château de Carrouges. Elle devrait être 	<p>Défavorable. Voir réponse DDT</p>

classée en zone agricole	
Le commissaire enquêteur: Voir réponse DDT p. 29	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cite que la qualité du document est quelque peu faussé par des approximations, des erreurs des fautes d'orthographe ou de frappe. <p>Actualiser le tableau d'indicateurs de suivi (p 263 du rapport de présentation): l'objectif de remise sur le marché de logements vacants est chiffré à 3 alors que dans le PADD, ce même objectif est estimé à 5</p>	Favorable
Le commissaire enquêteur: Prend acte	

CCI Portes de Normandie	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p><i>Avis favorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 1AU des Prés aux Poteaux situé en dehors du bourg, prévoit un espace dédié à l'implantation d'activités et d'équipements qui pourraient fragiliser les commerces existants. <p>Situation en contradiction avec les objectifs définis par les élus dans le PADD.</p>	<p>Cet espace est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et le maître d'ouvrage souhaite maîtriser le développement de cet espace et sera attentif au maintien du dynamisme commercial du centre bourg.</p>
Le commissaire enquêteur: Prend acte. L'OAP garantit les nuisances visuelles des activités et privilégie l'implantation des équipements et services sur la partie haute de la zone.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement écrit de la zone UZ, ne prévoit aucune règle concernant l'emprise au sol des constructions d'activités. <p>Afin d'éviter des dysfonctionnements, préconise que l'emprise au sol des constructions d'activités en zone UZ, soit de 50%.</p> <p>Au de-là de ce seuil apparaissent des dysfonctionnements:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilisation de la VP pour le stationnement des véhicules - dégradation paysagère des l'espace d'activité (suppression des espaces verts dans les parcelles) - desserte de l'entreprise qui ne répond plus aux règles der sécurité (véhicules de secours) - difficulté pour le retournement des poids lourds et les manœuvres) 	Défavorable : La seule zone d'activité présente sur le territoire est située sur la route d'Argentan. L'objectif est de permettre le maintien et l'extension des activités présentes sur le site tout en assurant une optimisation du foncier. Ainsi la détermination d'une emprise maximale serait contraire à cet objectif.
Le commissaire enquêteur: Volonté du MO à respecter	

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p><i>Avis favorable sous réserve</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emprise de la zone 1AU située à l'est du bourg. Souhaite de réduire la partie constructible de cette zone vers le sud, en s'arrêtant à l'accroche piétonne mentionnée dans l'OAP. 	<p>Défavorable: Une zone tampon a été déterminée au sud du site et doit permettre d'assurer l'intégration des futures constructions sur le site tout en optimisant les investissements à venir notamment en terme de raccordement à l'assainissement collectif.</p>
Le commissaire enquêteur: Voir réponse à DDT p 30	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La délimitation de la zone urbaine Ua, au sud du bourg est plus sensible sur le plan strictement patrimonial et reste un point majeur à améliorer. il s'agit d'une grande parcelle non bâtie, du côté ouest de la voie d'accès à la maison du Parc du Château de Carrouges. <p>Cette parcelle devra être reclassée en zone naturelle pour éviter toute distorsion entre le document de planification et la gestion future des abords des monuments protégés.</p>	<p>Voir réponse de la DDT</p> <p>Défavorable</p>
Le commissaire enquêteur: Voir réponse à DDT p 29	

Mission Régionale Autorité environnementale (MRAe)	Réponse du Maître d'Ouvrage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sur la forme</u>: les documents fournis sont globalement de bonne qualité et pédagogiques. ▪ <u>Sur le fond</u>: L'état initial de l'environnement est qualitatif, mais l'analyse des incidences du Plu sur l'environnement n'est pas suffisamment développée. <p>Recommande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de conduire de manière plus approfondie l'analyse paysagère ainsi que la prise en compte des risques naturels et des nuisances - d'approfondir l'analyse des incidences sur le site Natura 2000, compte tenu des éventuelles pollutions générées par la zone d'activités et de la prévisible augmentation de fréquentation du public. - de compléter les indicateurs, de définir les cibles manquantes, de renforcer la fréquence suivie de ces indicateurs et de préciser les mesures correctives nécessaires le cas échéant. - de compléter l'analyse de l'articulation du PLU, notamment avec les plans départementaux de gestion des déchets ménagers et du BTP. - de compléter l'analyse des incidences de l'ensemble 	<p>Favorable</p> <p>Favorable</p> <p>Favorable</p> <p>Favorable</p> <p>Favorable</p>

des scénarios d'aménagement afin de mieux justifier le scénario finalement retenu.	
Le commissaire enquêteur: Pris bonne note	

Conseil Départemental de l'Orne	Réponse du Maître d'Ouvrage
<i>Avis favorable</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apporter les rectifications concernant la station d'épuration dont le secteur géographique est incomplet (p97) ainsi qu'en page 99 où on parle "d'eaux usées" au lieu "d'eaux pluviales". 	Favorable
Le commissaire enquêteur: Rectifications à apporter	
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Réponse du Maître d'Ouvrage
Avis favorable	/

Agence Régionale de la Santé	
Pas d'observation particulière à émettre	/



3.3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. Olivier COUPRY, 23 rue St Martin 61320 Carrouges (<i>Courrier remis</i>)	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p>Est surpris du nouveau classement de sa parcelle ZD 68, sis à Carrouges. Lors de l'ancien Plu, cette parcelle était classée en deux zonages différents: une première zone Ub le long de la RD n°29 (rue de Ste Marguerite de Carrouges), puis le restant de la parcelle en zone 2AU.</p> <p>Lors de la révision du nouveau plu 2017, accepte que le fond de la parcelle soit classé en N, mais conteste que le bord du champ, le long de la voirie, passe de zone Ub en N.</p> <p>Demande que le bord de cette parcelle soit constructible par un classement en zone Ub, avec maintien d'un accès pour aller de la RD 29 au fond de la parcelle restante et en permettre l'exploitation. La parcelle Ub constructible devra avoir une surface suffisante pour un aménagement d'un</p>	Favorable dans le prolongement des parcelles 549 et 550 avec maintien d'une zone inconstructible afin de maintenir un accès au fond des parcelles 68 et 69

<p>assainissement autonome, le raccordement au réseau existant, n'étant pas assuré, en raison des différences d'altitude.</p> <p>Les réseaux souples ainsi que l'alimentation en eau potable passent sous le domaine public, longeant sa parcelle, en rive de la RD 29.</p>	
<p>Le commissaire enquêteur: Avis favorable. Cette parcelle avec celles de M. IZQUIERDO, (ci-dessous) se situent en "dents creuses" dans la zone agglomérée du bourg.</p>	

<p>M. André IZQUIERDO, 5 Cour de Ste Marguerite 61320 Carrouges (<i>Courrier remis</i>)</p>	<p>Réponse du Maître d'Ouvrage</p>
<p>Constate que sa parcelle ZD n° 69 qui était en zone 2AU dans l'ancien Plu et achetée au prix du terrain constructible en 1994, est classée en N, non constructible. Cette décision pénalisante dévalorise le prix du terrain.</p> <p>Egalement les parcelles AB 2 et AB 550 classée en UB dans l'ancien Plu sont aussi rétrogradables en N, alors qu'elles sont pourvues en voies et réseaux à proximité.</p> <p>Demande que ces parcelles soient classées en UB afin de les garder constructibles.</p>	<p>Défavorable: Choix d'aménagement du Maître d'Ouvrage de réorienter son développement sur d'autres sites.</p> <p>Favorable pour les parcelles AB 2 et AB 550 à condition de préserver le patrimoine végétal présent sur ces parcelles.</p>
<p>Le commissaire enquêteur: la parcelle ZD 69, ne peut être constructible dans le prolongement des parcelles AB550 et 459 en raison d'une largeur trop étroite près de la route: 6m sur 26 m en profondeur.</p> <p>Avis favorable au zonage Ub des parties près de la rue des parcelles AB2 et 550, formant "dents creuses" en zone agglomérée La partie boisée pourrait être identifiée.</p>	

<p>M. Pierre GUIBOUT 14 rue du 19 mars 1962 61320 Carrouges (<i>Courrier remis</i>)</p>	<p>Réponse du Maître d'Ouvrage</p>
<p>Fait état qu'il y a plus de vingt ans ont été autorisés à construire, côté impair de la rue du 19 mars 1962, un pavillon et le lotissement "les Chalaines".</p> <p>Souhaite comprendre et savoir pour quelles raisons le terrain se situant coté pair de la rue est resté interdit à la construction entre son domicile n° 14 et le n° 16 rue du 19 mars, tous deux espacés d'une centaine de mètres. Précise que ce terrain est pourvu de voie et réseaux.</p>	<p>?</p>
<p>Le commissaire enquêteur: M GUIBOUT, propriétaire de la parcelle ZI 99, souhaite que la partie contiguë de la RD 550 soit rendue constructible sur 100m.</p> <p>Cette parcelle se situe sur le versant sud de Carrouges dans un environnement agricole et permet de découvrir un panorama pittoresque avec vue sur le château et ses abords classés monuments historiques. L'extension demandée forme un développement linéaire le long de la RD 550, contraire à la réglementation luttant contre l'étalement urbain.</p> <p>En conséquence, cette demande ne peut être accueillie favorablement.</p>	

M. Thierry BALEREAU 62 rue St Antoine 75004 Paris (<i>Observation portée sur registre dématérialisé</i>)	Réponse du Maître d'Ouvrage
<p>Ses remarques concernent le château de Carrouges et son parc, propriété de l'Etat, remis en dotation au centre des monuments nationaux, dont le signataire en est l'Architecte conservateur.</p> <p>Observe que le bois du parc et le verger ont été repérés au titre des espaces classés, alors que ces parties boisées sont déjà protégées au titre du terrain classé. Afin de ne pas complexifier et multiplier les procédures, souhaite que ces boisements ne figurent pas au titre des espaces boisés classés au PLU. La question peut se poser également pour les alignements de tilleuls au devant du château, restitution historique des alignements par la DRAC Normandie.</p>	<p>Défavorable considérant que la protection actuelle n'a pas permis de préserver certains arbres de haut jet notamment d'anciens tilleuls.</p>
<p>Le commissaire enquêteur: Effectivement, le château et ses abords avec les parcelles désignées sur l'arrêté, sont classés monuments historiques suivant le code du patrimoine, c'est-à-dire avec un document de rang supérieur qui prévaut sur le code de l'urbanisme. Dans ce cas il y a lieu de modifier le plan graphique.</p>	

Au terme de mon rapport, j'ai exprimé mes conclusions et mon avis sur le document qui suit.

Fait à Fontenai sur Orne le 27 décembre 2017

Le Commissaire enquêteur

Pierre VIGOR

DEPARTEMENT DE L'ORNE



COMMUNE DE CARRPOUGES



ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA RÉVISION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



DU 17 OCTOBRE 2017 AU 20 NOVEMBRE 2017



CONCLUSIONS

Du Commissaire enquêteur

M. Pierre VIGOR

Références enquête: n° E17000074 /14 du 11 août 2017

Arrêté municipal du 14 septembre 2017

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de Carrouges, forte de 727 habitants pour une superficie de 858 hectares, possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 décembre 2006 qui n'a jamais fait l'objet de révision ou modification.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est un document servant de base juridique pour la délivrance des permis de construire et autorisations de travaux diverses; il organise l'urbanisation, les espaces de vie et les déplacements.

A ce titre, il fixe les règles de construction et favorise le développement économique communal notamment par la création d'habitats collectifs ou individuels.

Il intègre également les données des documents supra communaux et fixe les orientations d'aménagement et de programmation du territoire comme c'est le cas pour ce qui concerne cette révision n°1.

Sur ces bases, il s'agit donc d'un document évolutif permettant de tenir compte des changements importants intervenus dans les lois qui concernent l'environnement et l'urbanisme, mais aussi par la prise en compte des nouvelles réalités communales.

Cette enquête a été conduite suivant les modalités fixées par l'arrêté municipal en date du 14 septembre 2017 pris par Monsieur le Maire de la commune de Carrouges.

Le projet de révision n° 1 présenté à l'enquête publique porte sur les points suivants :

Plus amplement détaillées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, les orientations générales d'aménagement de la commune de Carrouges qui caractérisent le projet du PLU, visent à:

- Mettre en conformité le PLU avec la loi grenelle de l'environnement
- Aménager le quartier de la Voie de la Dame
- Réhabiliter les sites existants
- Harmoniser les zones
- Sécuriser les zones piétonnes dans l'ensemble des zones à urbaniser

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé conformément à la réglementation en la matière. La présentation du projet et de ses impacts est détaillée et aisément compréhensible et assimilable par un public non initié.

Le rapport de présentation comporte un diagnostic complet de la commune.

Il respecte, à mes yeux, l'esprit des lois Grenelle I et II, met bien l'accent sur les aspects de «solidarité» et surtout de «développement durable» voulus par la loi.

Le bilan du rapport de présentation dégage bien les enjeux pour la commune, lesquels confrontés aux choix de la municipalité permet de déboucher sur les choix de développement qui vont constituer l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD cœur du PLU, est bref et concis, comme il se doit pour un document sensé synthétique. En six pages, il permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Carrouges. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposés par la loi, qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers.

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher à l'élaboration du PADD me paraît bien traité, on voit bien en effet, via la concertation, la démarche qui permet de passer de l'un à l'autre.

La rédaction du règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU, les orientations définies dans le PADD. La rédaction est en effet claire et de lecture facile, hormis les quelques erreurs ou incohérences signalées par les Personnes Publiques Associées.

Les annexes fournies, complètes, font partie de celles qui sont exigées par la réglementation, mais auraient mérité, pour ce qui concerne les plans fournis, notamment les cartes de zonage au 1/5000 et 1/2000, d'être renseignées sur les différents risques naturels et par le tracé et nom des différents cours d'eau, n° des parcelles et les sections cadastrales s'y rattachant, afin d'en parfaire la lisibilité et la compréhension.

Je considère que:

Le diagnostic de la commune relativement complet respecte l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de "solidarité" et de "développement durable" voulus par la loi.

Conclusions du commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'entretiens avec Monsieur le Maire de Carrouges, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après des visites du territoire communal, avant le début d'enquête, durant celle-ci et une fois l'enquête terminée pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision du PLU, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation de la commune et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes.

Ces visites ont permis également au commissaire enquêteur de vérifier sur place la véracité du contenu des observations de certains intervenants et de celles émises par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Après avoir reçu seize personnes en mairie, au cours des quatre permanences.

Certaines d'entre elles ont pu déposer des documents ou inscrire leurs observations.

Comme le prévoit l'arrêté municipal, une fois l'enquête terminée, j'ai adressé à Monsieur le Maire, le 23 novembre 2017, par courrier électronique, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies. Le support papier lui a été remis au cours d'une réunion de travail le 29 novembre 2017.

Disposant d'un délai de quinze jours pour y apporter une réponse, le maître d'ouvrage m'a fait parvenir ses commentaires par courriel le 15 décembre 2017.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que, au cours de l'élaboration de la révision du PLU, le projet a été présenté à la population dans le cadre de la concertation afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis,

Considérant que la **concertation** a fait l'objet d'une campagne d'affichage au sein de la commune par tracts distribués dans les boîtes aux lettres et affichage chez les commerçants ainsi que des publications dans la presse tant départementale, locale que municipale,

Considérant que les documents relatifs à l'étude ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur rédaction,

Considérant qu'un registre de concertation a été ouvert en mairie de Carrouges,

Considérant qu'après publicité, deux réunions publiques d'information et d'échanges, se sont tenues en mairie,

Considérant l'organisation d'une réunion spécifique destinée aux agriculteurs,

Considérant que par délibération du 21 février 2017, le conseil municipal de Carrouges a tiré le bilan de cette concertation et arrêté le Plu révisé.

Considérant que l'**enquête publique** a été ouverte pendant 35 jours consécutifs du mardi 17 octobre au lundi 20 novembre 2017 inclus en mairie de Carrouges, pendant les heures habituelles d'ouverture de cette collectivité,

Considérant que la publicité de l'enquête publique dans deux journaux locaux a été faite en respectant les délais réglementaires et avec un contenu satisfaisant les exigences de l'article R123-9 du code de l'environnement,

- La publicité par affichage légal a bien commencé 15 jours avant le début de l'enquête et s'est maintenue tout au long de celle-ci sur le panneau d'information municipal,

Par ailleurs, il peut être mis à l'actif de la mairie, un réel effort d'information sur la tenue de l'enquête par ses publications locales:

- Diffusion dans les boîtes aux lettres et affichage chez les commerçants d'un "flash info", reprenant le contenu de l'affichage sur le point information mairie et rappelait la possibilité de déposer ses observations sur le registre dématérialisé.

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée avant et pendant toute la durée de l'enquête sur la page d'accueil du site Internet de la Commune, avec un lien vers le registre dématérialisé.

Considérant que le dossier sur la révision du PLU mis à l'enquête, complet, était mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur, l'ensemble du dossier était aussi consultable sur le site <https://www.registredemat.fr/plu-carrouges>.

Dans ces conditions, je considère que cette enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par la réglementation et par l'arrêté municipal prescrivant la réalisation de l'enquête publique,

Sur le fond de l'enquête :

Considérant que les quatre permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation et d'accès au dossier,

Considérant que seize personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours des permanences,

Considérant que le registre d'enquête ne porte aucune observation, mais trois courriers ont été déposés lors des diverses permanences et une observation a été téléchargée, alors que le site internet indique avoir reçu 171 visiteurs.

Considérant que la majorité des observations formulées par le public sont la plupart pertinentes et à caractère personnel, sans remettre en cause la légitimité du projet de révision,

Considérant que le projet du PLU n'a fait l'objet d'aucune remise en cause globale des Services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées. Les remarques formulées avec réserves, concernent des restrictions de constructibilité sur des parcelles situées dans le champ de visibilité d'un site classé monument historique. Les remarques formulées ont été analysées dans la rubrique observations.

Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la commune de Carrouges et la mise en exergue de ses potentialités,

Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix réfléchis, mettant en avant la protection environnementale et le développement durable,

Considérant que le projet de révision du P.L.U. de la commune de Carrouges:

- Tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population,
- Me paraît d'une ambition mesurée en phase avec les réalités de la commune,
- Intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U,
- Est dans l'ensemble cohérent, mis à part les erreurs mineures constatées et/ou les points particuliers évoqués ou décrits dans le corps du rapport,
- Me paraît conforme à la légalité sous réserve de l'examen du juge administratif compétent, saisi d'un éventuel recours contentieux,
- Gagnerait cependant à être amélioré au plan de la lisibilité des documents graphiques qui le composent.

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois Grenelle I et II,

Considérant que ces objectifs sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune,

Considérant qu'il convient cependant d'améliorer certains des documents qui composent le PLU, de préciser des points ayant suscité des interrogations, de combler divers manquements et de corriger les erreurs signalées,

Considérant que les documents en cause peuvent être facilement améliorés, les divers manquements comblés et les corrections aisément effectuées,

Après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet, j'estime que sont judicieuses les orientations du Plan Local d'Urbanisme, le zonage et le règlement associés tels qu'ils ont été soumis à l'enquête, et qui seront modifiés pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées qui ont été analysées dans le tableau des observations.

En conséquence,

C'est donc, en toute objectivité et impartialité que le soussigné émet:

Un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carrouges, assorti de quatre réserves et de trois recommandations.

Réserve n° 1 Concerne le règlement graphique de zonage

- Classer la parcelle ZC 117 en zone **A** (cf. p. 28-29)

Réserve n° 2 Concerne le règlement graphique de zonage

- Classer la partie de la parcelle ZI 23, située en dessous de l'école et à proximité de la rue du Chapitre, en zone **N** (cf. p.29)

Réserve n° 3 Rééditer un règlement graphique de zonage en y apportant les secteurs modifiés

Réserve n° 4 Faire apparaître les risques naturels (zones humides - inondation – remontée de nappe phréatique –ZNIEFF, sur un plan graphique annexe, afin de ne pas surcharger le plan de zonage

En recommandant:

- que les plans définitifs de zonage du PLU, soient plus lisibles en y reportant notamment la mention des principales voies routières, des rivières, nom des communes voisines et numéro des parcelles.

- qu'un aménagement paysager de qualité soit constitué sur la parcelle du bassin de rétention d'eau sur la zone 1Au, quartier des Prés aux Poteaux.

- de procéder à l'identification des parties boisées sur les parcelles AB 2 et 550

A titre d'information, dans le cadre de la remise sur le marché des logements vacants, la collectivité peut avoir recours à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui est une offre de service en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Fait à Fontenai sur Orne le 27 décembre 2017

Le Commissaire enquêteur

Pierre VIGOR



A N N E X E S

N° 1 - Délibération Conseil Municipal du 02 février 2015 prescrivant l'enquête publique

N° 2 - Délibération du Conseil Municipal du 21 février 2017 Bilan concertation et arrêt projet du PLU

N° 3 - Décision Tribunal Administratif n° E17000074 / 14 du 11 août 2017 désignant la Commissaire enquêteur

N° 4 – Arrêté municipal du 14 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique

N° 4 { Copies publicité Ouest France 26/09/17 et 24/10/17
Copie publicité Orne Hebdo 26/09/17 et 24/10/17

N° 4 - Procès-verbal de clôture d'enquête et de synthèse des observations du 29/11//2017

N° 5 - Mémoire en réponse du 15/12/17